

## **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO EN MATERIA DE PRIMERA VIVIENDA PARA LOS JÓVENES Y CONDICIONES DIGNAS DE VIVIENDA PARA LOS ESTUDIANTES FORÁNEOS DE ESCASOS RECURSOS, POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 19 FRACCIONES I Y VII, 34 FRACCIÓN II, 42 FRACCIÓN X, 58, 60 Y 62 DE LA LEY DE VIVIENDA.**

La que suscribe, Diputada Sue Ellen Bernal Bolnik integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional en la LXV Legislatura de la Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 71, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; así como los artículos 6, numeral 1, fracción I, 77 y 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados, someten a consideración del pleno iniciativa con Proyecto de Decreto en materia de primera vivienda para los jóvenes y condiciones dignas de vivienda para los jóvenes estudiantes foráneos de escasos recursos, por el que se reforman los Artículos 19 fracciones I Y VII, 34 Fracción II, 42 Fracción X, 58, 60 y 62 de la Ley de Vivienda con base en lo siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Cuando hablamos de vivienda en México el artículo séptimo consagró mediante su reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1983, al derecho a la vivienda como una garantía individual de segunda generación.<sup>1</sup> Por su parte la Ley de Vivienda es el ordenamiento jurídico que regula la materia de vivienda y reglamenta el artículo séptimo constitucional.<sup>2</sup>

De acuerdo con datos de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, los recursos destinados para vivienda y Servicios a la Comunidad, en el Presupuesto de Egresos de la Federación 2024 fue previsto un monto de 328 mil 388.9 millones de pesos (mdp) en total.<sup>3</sup> Conforme a estudios recientes la población mexicana con menos de 30 años, es decir, considerada dentro del grupo de jóvenes, recibió 23.16% del total de los créditos hipotecarios otorgados tanto por organismos públicos como de la banca privada.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Normativa en materia de vivienda, (2024), recuperado de: <https://www.gob.mx/conavi/documentos/normatividad-en-materia-de-vivienda>

<sup>2</sup> Normativa en materia de vivienda, (2024), recuperado de: <https://www.gob.mx/conavi/documentos/normatividad-en-materia-de-vivienda>

<sup>3</sup> Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2024, recuperado de: [https://www.diputados.gob.mx/LevesBiblio/pdf/PEF\\_2024.pdf](https://www.diputados.gob.mx/LevesBiblio/pdf/PEF_2024.pdf)

<sup>4</sup> INEGI, (2023), Tabulador de vivienda, recuperado de <https://cuentame.inegi.org.mx/poblacion/vivienda.aspx?tema=P>

Así, de los 282,535 créditos para adquisición de vivienda otorgados durante 2023, poco más de 65,400 se han entregado a una persona de hasta 29 años, según los datos del Sistema de Información e Indicadores de Vivienda. Las cifras de este año además de reducirse anualmente contrastan con los resultados del 2018, última vez que en un primer semestre los jóvenes de hasta 29 años lograron recibir más de 31% de los financiamientos otorgados para adquisición de vivienda.

En el 2018, con 272,737 créditos entregados para la compra de vivienda, tanto usada como nueva, más de 85,000 jóvenes accedieron a un financiamiento, es decir, aunque actualmente se entregan más préstamos hipotecarios, los jóvenes reciben menos de estos. En los últimos años para las nuevas generaciones una de las mayores controversias y preocupaciones es poder adquirir una vivienda propia, un sueño que en la mayoría de los casos ha quedado estancado y que no pasa de solo ser un anhelo. Lo anterior debido a los altos niveles de inflación que México ha tenido y a la par la llegada excesiva de migrantes de otros países, provocando un alza en los precios de distintas zonas del país entre muchos otros factores tanto nacionales como internacionales.

Un estudio realizado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) mostró que a partir de 2010 al año presente, son pocos los jóvenes que logran adquirir una vivienda propia o que por lo menos cuentan con las capacidades monetarias para poder salir de casa de sus padres e independizarse.<sup>5</sup>

Hace décadas anteriores de cierta manera era más accesible el que los jóvenes tuvieran una vivienda propia, arraigado a que el tener alguna clase de estudios o preparación de grado mayor aseguraba hasta cierto punto más oportunidades, que ahora se vuelve completamente indiferente al momento de comprar un bien inmueble.<sup>6</sup> La situación económica de los jóvenes comúnmente ha presentado un declive debido a que cada vez es más difícil poder costear una vida digna y las posibilidades de que les sea otorgado un crédito para la compra de una vivienda digna o en su caso las posibilidades de acceder a un fondo de ahorro se vuelven algo complejo.

Por eso que muchos optan por el someterse a rentas de por vida o compartir gastos con una o varias personas, condición que en la actualidad es algo común o normal para muchos, pero en algunos casos, poder sobrellevar este estilo de vida puede llegar a rebasar los costes de una vivienda propia. Este escenario lo podemos ver de manera común en diversas redes sociales y anuncios en los cuales los jóvenes buscan lo que hoy en día conocemos como “roomies” o compañeros de cuarto,

---

<sup>5</sup> Banco Interamericano de Desarrollo, 2015.

<sup>6</sup> Silestone Institute. (2023, April 23). *El deseo de los jóvenes Z por tener casa propia choca con la realidad del mercado.* <https://silestoneinstitute.com/el-deseo-de-los-jovenes-z-por-tener-casa-propia-choca-con-la-realidad-del-mercado/>

en los cuales hay casos donde todos se conocen de tiempo antes, pero en otros son completos desconocidos que comparten las mismas necesidades.

Normalmente los jóvenes que salen de casa, lo hacen para vivir en departamentos, debido a que es la opción más “barata” y que muchos al no tener una familia propia les resulta más conveniente.

Al mudarse de su casa y salir de su ciudad natal (en su mayoría es el caso de las ciudades grandes) lo cual causa que tengan que emigrar a otras regiones del país donde les es más fácil costear sus vidas.<sup>7</sup>

Y este problema no solo se presenta en México, ya que conforme pasan los años para los jóvenes del mundo les es más difícil tener un patrimonio propio, lo cual los lleva a contemplar esto como un sueño inalcanzable y pensando en estar condenados a solo rentar y/o vivir con más personas para poder costear algo de forma más accesible.<sup>8</sup>

En México casi la tercera parte de la población es joven, y el panorama que enfrentan para su desarrollo político, social y económico, es alarmante, 40% se encuentra en situación de pobreza (CONEVAL, 2020), de 5.4 millones de jóvenes que no tenían la oportunidad de estudiar ni de trabajar 91.2% es mujer (CONAPRED, 2018).

Con el paso del tiempo las posibilidades de adquirir una vivienda propia para los jóvenes se han reducido cada vez más debido, principalmente, a la falta de empleos decentes y a una falta de regulación en la industria inmobiliaria, que obligan a los jóvenes a prolongar su permanencia en la vivienda familiar, creando nuevas configuraciones de convivencia entre padres e hijos que limitan su desarrollo como ser humano independiente. La vivienda, es un paso esencial en el proceso de autonomía e independencia que todas las personas necesitamos para lograr una calidad de vida plena.

---

<sup>7</sup> Fonseca, D. (2024, February 21). *Así, Latinoamérica intenta convertir a jóvenes sin vivienda en jóvenes propietarios*. Heridas Abiertas. <https://www.heridasabiertas.com/asi-latinoamerica-intenta-vivienda-jovenes/>

<sup>8</sup> Velásquez, J. T. (2023, October 23). De las viviendas nuevas en 2022, 30% fueron compradas por los menores de 35 años. *La República*. <https://amp.larepublica.co/consumo/preferencias-de-los-jovenes-para-adquirir-vivienda-3732702>

Por lo tanto, es considerado como uno de los derechos sociales fundamentales incluidos en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas, y, por lo tanto; demanda de los gobiernos acciones que garanticen su ejercicio pleno.<sup>9</sup>

Al igual que con otros países del mundo, en México, la tasa de crecimiento de su población ha ido presentando una disminución considerable y actualmente la mediana de edad es de los 29 años y cerca del 30% de su población se encuentra dentro de los 12 a los 29 años. Con ello, la exigencia de la ciudadanía por encontrar solución a dicha problemática se ha vuelto más fuerte, este trabajo busca contribuir presentando una propuesta de acciones que se podrían implementar desde la política pública para su disminución y control.

Para ello, se realizó una caracterización socioeconómica de la población en el rango de edad de los 18 a los 29 años; contrastándola con los elementos institucionales con los que el gobierno garantiza el derecho de acceso a la vivienda en este grupo poblacional.<sup>10</sup>

Estas características, que con frecuencia se presentan de manera simultánea, se traducen injustamente en la falta de recursos y oportunidades, o acceso a las mismas, para responder a los nuevos requisitos que la sociedad exige y aprovechar las oportunidades que ésta brinda. Adicionalmente, dificultan la preparación de los individuos para enfrentar los riesgos emergentes, propios de la dinámica social, local y global, de hoy día.

En un mundo donde los precios de la vivienda parecen estar en constante ascenso, los jóvenes se enfrentan a desafíos significativos al intentar comprar su primera casa. Otra problemática identificada es que actualmente una gran parte de la población joven es universitaria y su vida se da en torno a los estudios, enfocada en la economía se obtuvieron las siguientes cifras totales que lo que se gasta aproximadamente en un mes.

El presupuesto mensual considerado, para saber cuánto es el monto que se necesita para vivir como un estudiante, universitario, foráneo; esto considerando los gastos de alojamiento, canasta básica urbana y transporte. Contando un tiempo de 22 días hábiles viviendo en las siguientes ciudades:

CIUDAD	GASTO MENSUAL
--------	---------------

<sup>9</sup> Marañón, D., López, S., (2020), El derecho a la vivienda en las juventudes mexicanas; un problema de desigualdad regional, recuperado de: <https://ru.iiec.unam.mx/6288/1/2.%20118-Mara%C3%B1%C3%B3n-L%C3%B3pez.pdf>

<sup>10</sup> Marañón, D., López, S., (2020), El derecho a la vivienda en las juventudes mexicanas; un problema de desigualdad regional, recuperado de: <https://ru.iiec.unam.mx/6288/1/2.%20118-Mara%C3%B1%C3%B3n-L%C3%B3pez.pdf>

CDMX	6,680 pesos
Monterrey	6,155 pesos
Guadalajara	5,409 pesos
Tijuana	5,548 pesos
Querétaro	5,101 pesos
Puebla	4,866 pesos
San Luis Potosí	4,846 pesos
Culiacán	4,774 pesos
Toluca	4,461 pesos
Chihuahua	4,116 pesos
Tuxtla Gutiérrez	3,960 pesos
Hermosillo	3,708 pesos
Morelia	3,766 pesos
Xalapa	3,821 pesos
Mérida	3,739 pesos

11

Esta situación afecta a la generalidad de la población, pero en especial hay una proporción de la población, especialmente aquellos menores de 35 años, quienes han visto condiciones más restrictivas en comparación con generaciones anteriores que sí lograron adquirir una propiedad bajo condiciones más favorables.

De acuerdo con la Ley General de Títulos y Operaciones; El crédito hipotecario es uno de los instrumentos financieros que permite a las personas adquirir una vivienda. Acceder a este tipo de financiamiento requiere cumplir ciertos requisitos que imponen las entidades bancarias que a menudo exigen sólidos antecedentes crediticios y estabilidad laboral.<sup>12</sup>

Factores que los bancos consideran para autorizar un crédito hipotecario:

-Historial crediticio.

<sup>11</sup> Staff, F. (2017, 10 mayo). *¿Cuánto cuesta ser universitario en México?* Forbes México. <https://www.forbes.com.mx/cuanto-cuesta-universitario-mexico/>

<sup>12</sup> Ley General de Títulos y Operaciones recuperada de: [https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/mov/Ley\\_General\\_de\\_Titulos\\_y\\_Operaciones\\_de\\_Credito.pdf](https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/mov/Ley_General_de_Titulos_y_Operaciones_de_Credito.pdf)

- Capacidad de ahorro.
- Ingresos mensuales.

Por lo general, los bancos buscan que hayas trabajado al menos de 1 a 2 años de forma continua y demostrable. Esto es para asegurarse de que tienes una fuente de ingresos estable y que puedes cumplir con los pagos mensuales de la hipoteca.

Una persona debe tener un ingreso mensual mínimo de 12,000 a 15,000 pesos para tener la posibilidad de conseguir un financiamiento para la adquisición de una vivienda.

Se calcula que, por cada millón de pesos que cueste la casa o departamento a comprar, se necesitan comprobar 10,000 pesos de ingresos mensuales; pero esto varía.<sup>13</sup>

Además del ingreso, los compradores también deben contar con un ahorro equivalente a, aproximadamente, 10% del valor de la propiedad para dar el pago de enganche.

Es fundamental incluir a los propios jóvenes en las acciones diseñadas para su bienestar. Su naturaleza inquieta y propositiva, así como su gran capacidad de adaptación, constituyen atributos críticos en la generación de acciones públicas que logren incidir en su comportamiento a partir de intensos procesos de apropiación de dichas iniciativas.

En México, uno de cada seis estudiantes se considera foráneo teniendo que cambiar radicalmente su forma y estilo de vida. Así pues, el 16.6% del total de estudiantes tienen que dejar su lugar de origen para estudiar el nivel superior en alguna de las metrópolis que se encuentran dentro del territorio nacional, las cuales son: Ciudad de México, Estado de México, Puebla, Nuevo León y Jalisco.<sup>14</sup>

La ciudad de México posee la mayor oferta educativa en el país con aproximadamente 73 instituciones de educación superior, las cuales albergan más de 763, 819 alumnos matriculados. Por su parte, en 2022 tan solo la Universidad Autónoma del Estado de México matriculó a

---

<sup>13</sup> Escobar, S., (2023), ¿Cuánto debe ganar una persona para comprar una casa con crédito hipotecario? <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Cuanto-debe-ganar-una-persona-para-comprar-una-casa-con-credito-hipotecario-20231006-0087.html>

<sup>14</sup> Lejos de casa. Estudiantes “foráneos” en México, Doble Voz 2023, recuperado de <https://revistadoblevoz.com/2023/01/30/lejos-de-casa-estudiantes-foraneos-en-mexico/#:~:text=1%20de%20cada%206%20estudiantes,en%20su%20forma%20de%20vida.&text=%7C%20Lunes%2030%20de%20enero%2C%202023%2C%20Estado%20de%20M%C3%A9xico>

69,794 alumnos; la Benemérita Universidad de Puebla 95,224; la Universidad Autónoma de Nuevo León 136,423; y la Universidad de Guadalajara 140,348. <sup>15</sup>

## **PROBLEMÁTICA**

La problemática de falta de viviendas en México y su difícil acceso ha incrementado en las últimas dos décadas por diversos factores como: Los altos costos de vivienda, la ubicación territorial, falta de infraestructura, distribución de la desigualdad, sobrepoblación, migraciones, entre otros. Esta incapacidad de acceder a una vivienda adecuada afecta negativamente el bienestar físico y emocional de los jóvenes, obstaculizando su capacidad para invertir en su educación, iniciar negocios o ahorrar para el futuro, lo que perpetúa el ciclo de desigualdad socioeconómica y estanca la movilidad social.

De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) de México, a partir de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), el porcentaje de personas que cuentan con educación universitaria en México se estima que aproximadamente es alrededor del 20% al 25% de la población mexicana, la cual tiene un nivel educativo de licenciatura o superior.<sup>16</sup>

Teniendo en cuenta que el nivel académico puede influir en las oportunidades laborales y, por lo tanto, en los ingresos de un joven, aquellos con un mayor nivel educativo aumentan las posibilidades de un mayor ingreso salarial y de ahorro, cuando hablamos de salarios en México, contar con una carrera universitaria no es una garantía de ingresos suficientes para comprar una vivienda. Los altos costos de una vivienda dificultan su adquisición para las personas jóvenes en México.<sup>17</sup>

Por otra parte, teniendo en cuenta que en México la alfabetización ha experimentado mejoras significativas en las últimas décadas, aún enfrenta desafíos en algunas regiones y grupos demográficos. Obstaculizando que la educación llegue a todos y optimice mejores condiciones de trabajo.

Un factor que propicia el acceso a las viviendas son los créditos hipotecarios, que depende y está aunado al nivel de ingresos económicos que se posee, así mismo se relaciona al nivel de ingresos económicos que brinda tener un mayor nivel académico.

---

<sup>15</sup> ¿Cuánto cuesta ser universitario en México?, Forbes, 2017, recuperado de <https://www.forbes.com.mx/cuanto-cuesta-universitario-mexico/>

<sup>16</sup> Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2022). Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE). Recuperado de <https://www.inegi.org.mx/programas/enoe/15ymas/>

<sup>17</sup> Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2022). Ingresos de la población con educación universitaria. Recuperado de: <https://www.inegi.org.mx/programas/enoe/15ymas/>

Algunos factores que deben ser considerados, es que si un joven o estudiante vive en una vivienda con diversas carencias puede afectar de distintas formas su desempeño académico, uno de los problemas es la falta de espacio, en espacios pequeños y de condiciones precarias afecta a la tranquilidad y movilidad.

Los altos costos de una casa, permiten que sea inaccesible; Por lo que los jóvenes optan por rentar espacios o departamentos en distintas zonas del país, cabe mencionar que estos espacios que suelen ser de menor costo y más accesibles para los jóvenes mayormente se encuentran en zonas peligrosas, violentas, ruidosas, que los exponen a otros riesgos como sufrir de asaltos, robos, secuestros, violencia, entre otros factores que influyen directamente en el desempeño académico de los jóvenes.

La centralidad de oportunidades en las Ciudades, reivindica a la población a mudarse de su lugar de origen en busca de ampliar sus posibilidades de estudio e ingresos; algunos factores que afectan gravemente es la acumulación de masas en ciertas zonas, encontrados en una ciudad que moviliza millones de personas a diario y en el que el transporte público es una necesidad primordial.

Vivir en zonas céntricas trae consigo dificultades externas como la contaminación, problemas de salud, desplazamientos frecuentes, inestabilidad económica, limitaciones económicas, falta de apoyo familiar o económico

Una vivienda saludable es un refugio que propicia un estado de completo bienestar físico, mental y social. Una vivienda saludable proporciona un sentido de pertenencia, seguridad e intimidad. Una vivienda saludable también hace referencia a su estructura física y a la medida en que favorece la salud física, incluido por ser estructuralmente sólida; proporcionar refugio de las inclemencias del tiempo y del exceso de humedad; y facilitar temperaturas confortables, saneamiento e iluminación adecuados, suficiente espacio, combustible seguro o conexión a la red eléctrica, y protección contra los contaminantes, los riesgos de traumatismos, el moho y las plagas.

Las condiciones de salud relacionadas con la vivienda representan una importante carga para la salud. Parte de esto se debe al escaso acceso al agua y a la mala calidad del ambiente interior.

Entre las problemáticas que atraviesan los jóvenes egresados, encontramos la deuda estudiantil dada por el costo creciente de la educación superior, misma que puede crear una carga financiera significativa para los graduados. Aquellos que se gradúan con una deuda sustancial pueden comenzar sus vidas laborales en desventaja financiera, lo que contribuye a la desigualdad.

Seguida de la inestabilidad laboral que da la precarización laboral y con ello la falta de empleos estables pueden dificultar el acceso a financiamiento hipotecario, ya que las entidades financieras

suelen requerir ingresos estables y garantías de empleo a largo plazo, lo anterior va de la mano con la desigualdad de ingresos misma que puede resultar en una brecha cada vez mayor entre aquellos que pueden acceder a la propiedad y aquellos que no pueden, lo que lleva a una sensación de desesperanza y frustración entre los jóvenes que ven cómo sus posibilidades de adquirir una vivienda propia se alejan cada vez más.

Sin dejar a un lado los precios elevados de las viviendas, que en relación con los ingresos promedio de los jóvenes, suelen ser muy altos en muchas áreas urbanas. y no menos importante la falta de políticas de vivienda, donde la ausencia de políticas gubernamentales efectivas para abordar el acceso asequible a la vivienda también contribuye a la percepción de que el sueño de la vivienda propia es inalcanzable.

Tener una vivienda de calidad, fuera de violencia y delincuencia en las afueras de dicha, debería de ser un derecho para todos y no solo un privilegio para algunos.

La vivienda y los asentamientos humanos tienen un papel instrumental para el cumplimiento de sus objetivos y metas, así como para garantizar el cumplimiento de otros derechos humanos. En este contexto, la vivienda adecuada es concebida, más allá del espacio físico delimitado por cuatro paredes y un techo, como parte de un marco holístico en el que se convierte en un elemento central del desarrollo sostenible para todas las personas, y en este caso, para los jóvenes.

Para una persona joven, enfrentar alguna de estas problemáticas condiciona su probabilidad de emanciparse y con ello de continuar su transición hacia su vida adulta en condiciones adecuadas.

Ser estudiante foráneo implica que la persona tenga cambios significativos en su vida por las condiciones a las que se ve involucrado autónomamente, es decir, responsabilidades sociales, económicas, biológicas y psicológicas, aunado al hecho de que, como parte de la transición hacia el desarrollo adulto, estos son igualmente vulnerables, lo que implica la modificación de aspectos conductuales y características que lo definen en sus estilos de vida.

Se estima que, en México, el 16.6% de los estudiantes de nuevo ingreso a nivel superior estudian fuera de su localidad de origen.

Al momento de adquirir un financiamiento para vivienda, los menores de 29 años lo tienen claro: quieren una casa. De acuerdo con el Sistema de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), tan solo en enero (última cifra disponible) se otorgaron un total de 46,821 financiamientos, Del total entregado por organismos de vivienda y el sector financiero, el 26.6% del total, es decir 10,845 créditos, fue para población de hasta 29 años.

De ese total, 5,571 financiamientos distribuidos entre los jóvenes fueron para adquirir una vivienda **nueva** o usada, según el SNIIV.

Adquirir una casa resulta imposible para el 70% de los jóvenes mexicanos. Alrededor de 51 por ciento de las personas que rentan en México, lo hace porque no tiene acceso a créditos hipotecarios.

En el País, siete de cada 10 se creen incapaces de poder adquirir una casa por limitaciones económicas, dificultades laborales, mitos sobre los créditos hipotecarios y falta de regularización del mercado inmobiliario.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Casso, P., (2023), *WTF con el INFONAVIT. Guía básica para hacerte de tu casita sin morir en el intento*

## ¿CUÁNTO HA AUMENTADO EL PRECIO DE LA VIVIENDA?

Con lo que cuesta una vivienda hoy

¿Cuántas se podían comprar en 2005?



HOY

2005



Valle de México	 = 	3.15
Puebla	 = 	2.71
Monterrey	 = 	2.62
Toluca	 = 	2.61
Guadalajara	 = 	2.55
León	 = 	2.50

19

Sin lugar a dudas la educación universitaria es pieza fundamental para el desarrollo personal y profesional de los jóvenes mexicanos; no obstante, de acuerdo al estudio “el valor de la educación” realizado por la institución financiera HSBC, las familias se enfrentan a duras crisis financieras cuando se encuentra un integrante de esta en la educación superior. Esto es debido a que se presenta un déficit de 142, 958 pesos entre lo que los padres dicen contribuir y los estudiantes tienden a gastar en su vida universitaria.<sup>20</sup>

Uno de los gastos que resulta recurrente durante esta etapa es el alojamiento, ya que, en muchos casos, los jóvenes prefieren rentar espacios cerca de las universidades para no perder el tiempo en traslados y de esta forma realizar otras actividades. Hace unos años estudios señalaban que los

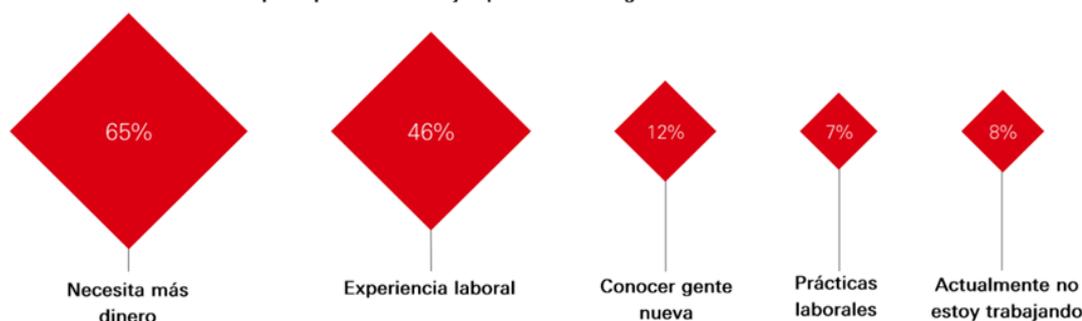
<sup>19</sup> Sociedad Hipotecaria Federal, (2023), *Índice de precios de la vivienda de la sociedad hipotecaria federal*, recuperado de: <https://www.gob.mx/shf/es/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-segundo-trimestre-de-2023>

<sup>20</sup> El valor de la Educación, HSBC 2018, recuperado de: [https://www.hsbc.com.mx/content/dam/hsbc/mx/documents/seguros/el\\_valordela\\_educacion.pdf](https://www.hsbc.com.mx/content/dam/hsbc/mx/documents/seguros/el_valordela_educacion.pdf)

cuartos/habitación para este sector de la población oscilaban entre los 3,500 y 5,000 pesos mensuales.<sup>21</sup> Sin embargo, en los últimos años el incremento en el precio del alquiler ha afectado considerablemente la economía de este sector poblacional.

Poniendo como ejemplo a Ciudad Universitaria en la Ciudad de México, la colonia Paseos de Taxqueña en 2021 reportaba un precio de renta aproximado de 9,200 pesos al mes; no obstante, para 2022 este precio aumentó a 9,600 y en mayo de 2023 alcanzó un costo de 10,200 pesos mensuales,<sup>22</sup> lo que permea en el estilo de vida y el rendimiento académico de los estudiantes, pues al menos el 65% de ellos busca una fuente de ingresos alterna que les permita completar sus gastos en la ciudad de acogida,<sup>23</sup> pues es pertinente señalar que con este cambio de residencia se maximiza la necesidad de recursos.

Los estudiantes en México principalmente trabajan para obtener ingresos extra:



Recuperado de: El valor de la Educación, HSBC 2018

<sup>21</sup> Los gastos de un universitario, Mexicana de Becas, recuperado de <https://blog.mb.com.mx/los-gastos-de-universitario#:~:text=Los%20cuartos%20habitaci%C3%B3n%20universitarios%20suelen,pesos%20y%20llegar%20hasta%20%245%2C000.&text=En%20promedio%2C%20se%20calcula%20que,invierten%20%245%2C000%20pesos%20al%20a%C3%B1o>

<sup>22</sup> Universitarios también padecen el incremento de las rentas en CDMX, Expansión 2023, recuperado de <https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2023/07/24/universitarios-padecen-incremento-de-rentas-en-cdmx>

<sup>23</sup> El valor de la Educación, HSBC 2018, recuperado de [https://www.hsbc.com.mx/content/dam/hsbc/mx/documents/seguros/el\\_valordela\\_educacion.pdf](https://www.hsbc.com.mx/content/dam/hsbc/mx/documents/seguros/el_valordela_educacion.pdf)

Así mismo, cerca de otras instituciones públicas como el Instituto Politécnico Nacional (IPN) y la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM) las rentas alcanzan hasta los 14,500 pesos,<sup>24</sup> montos que reafirman la necesidad de los jóvenes por conseguir un empleo mientras estudian.

De acuerdo con un análisis de la plataforma Mercado Libre, la firma ha detectado que cerca de 500,000 jóvenes, integrantes de la Gen Z, consultan el sitio para rentar o incluso, adquirir una propiedad.

En este escenario, la firma ha detectado que 89% de estos jóvenes prefiere la modalidad de alquiler, con énfasis en los espacios grandes, con más de una recámara, para alquilar la otra habitación y amortiguar costos.

"Estamos observando un cambio de paradigma en donde los centennials muestran un favoritismo por modelos de vivienda más flexibles, como el alquiler en lugar de la compra. La falta de compromiso a largo plazo puede ser un factor que alimenten a que tal proclividad sea la dominante en los próximos años", explicó Nidia Karla Gutiérrez, líder del "Marketplace" de Real Estate en Mercado Libre.

Dentro del análisis, se destaca que esta tendencia llama la atención en un contexto donde el Instituto Nacional de Estadística y Geografía estima que en México hay 26 millones de jóvenes de la generación Z (Gen Z), aquellos que nacieron entre 1995 y el 2010.

Según el documento, esta representación es baja, debido a que muchos de los centennials<sup>25</sup> todavía no tienen el poder adquisitivo para adquirir una casa o un departamento, por lo que el modelo de alquiler es una opción viable para ellos.

De acuerdo con Coldwell Banker México, en México el salario promedio mensual en México es de menos de 13,000 pesos, mientras que el costo promedio de una vivienda es de 1 millón 600,000 pesos, lo que podría pensarse que un mexicano podría tardar hasta 21 años en reunir lo necesario para comprar una casa por su cuenta.

---

<sup>24</sup> Universitarios también padecen el incremento de las rentas en CDMX, Expansión 2023, recuperado de <https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2023/07/24/universitarios-padecen-incremento-de-rentas-en-cdmx>

<sup>25</sup> Se considera 'centennials' a aquellos jóvenes nacidos a partir del 2000 y que han vivido bajo el amparo de los dispositivos móviles. También conocidos como 'generación Z' serán,

El acceso a vivienda adecuada y asequible es un derecho humano reconocido internacionalmente. Sin embargo, la realidad se aleja del cumplimiento generalizado de este objetivo. Esto se debe básicamente a dos procesos distintos pero que, en conjunto, han hecho que la vivienda sea cada vez más inaccesible: mientras que en los últimos 16 años los precios de las viviendas han subido 42 % en términos reales —por encima de la inflación—, las remuneraciones salariales promedio han disminuido 21 %.

Los precios de las viviendas en México han aumentado de forma constante durante estos mismos 16 años, a pesar de que la fuente principal de ingresos que hace posible su demanda son precisamente los salarios.

En promedio, los precios de las viviendas subieron 42 %, una vez descontada la inflación. Tal aumento se puede desagregar por tipo de vivienda: 53 % de aumento en la vivienda media-residencial y 26 % en la económica-social —recordemos, esto es por encima de la inflación promedio—, de acuerdo con la clasificación de la Sociedad Hipotecaria Federal.

Una generación completa de jóvenes ha quedado excluida del mercado de créditos a la vivienda y de la renta a precios asequibles. Reformar es urgente.

De acuerdo con la última Encuesta de Necesidades y Crédito de la Vivienda del INFONAVIT, el 66% de sus derechohabientes manifestó interés en solicitar un crédito para la adquisición de vivienda y el 62% mostró interés por el crédito para construcción en terreno propio.

El gobierno federal calcula que en el país el déficit habitacional supera los 9 millones de viviendas y unos 4.8 millones de derechohabientes están esperando la oportunidad de adquirir una. El alza en los tipos de interés ha traído como consecuencia hipotecas más caras y menos accesibles dificultando las posibilidades de los jóvenes para adquirir una casa. Antes de ser excluidos por el mercado inmobiliario son descartados por el sistema financiero.

La firma *Inmuebles24*, reporta que en la Ciudad de México, la renta media de un apartamento de dos recámaras alcanza los 15,481 pesos mientras que el costo promedio de una casa de la misma superficie asciende a 2.7 millones de pesos. Ante el elevado costo de rentas y venta de viviendas se estima que en la capital del país 60% de los jóvenes de 18 a 29 años viven aún en la casa familiar y un 30% optaría por la modalidad de roomies, para compartir los gastos del arrendamiento y el pago de servicios.

Hoy en día los jóvenes que desean acceder a una vivienda con un salario mínimo se enfrentan a que deben destinar más del 50% de su salario para su alquiler sin mencionar, que desean adquirir

una casa.

El acceso a la vivienda en México para jóvenes implica que para algunos sea inalcanzable poder acceder a una casa propia. Partiendo de la crisis económica que hoy vivimos y la inflación que estamos atravesando, pues hoy el alquiler va de los \$10,000 pesos hasta los \$30,000 pesos mensuales, mientras que el costo de una casa promedio va de los 450 mil a los 3 millones de pesos. Estimando un promedio para un joven que gana de 4,500 pesos a 12,000 mil pesos podría acceder a una vivienda de un monto de un millón de pesos.<sup>26</sup>

Lo anterior nos permite visualizar que los problemas que impiden el acceso a la vivienda están en la inflación, los créditos hipotecarios, la burocracia en las instituciones de gobierno, el desempleo y los recién egresados de la educación profesional.

Hoy nos enfrentamos a que no existe una política Nacional específica en materia de acceso a la vivienda para la juventud. Se vuelve una exigencia social para que se impulsen, tanto de las instituciones financieras y del gobierno, pues se brindaría una herramienta muy importante para transitar en las futuras generaciones.

Asimismo, la política nacional en vivienda aún no cuenta con un objetivo sólido para establecer la regulación de las instituciones, los programas y la generación de los instrumentos para que los jóvenes puedan acceder a una vivienda digna.

Los costos de vivienda, transporte y comida varían de manera importante entre un estado y otro, siendo la CDMX la que cuenta con los precios más elevados.

Para los jóvenes mexicanos, solventar una vida universitaria es cada vez más costoso, en concreto por el aumento de precios de vivienda y otros rubros que deben cubrir como transporte y alimentos. Cabe señalar que el análisis no toma en cuenta otros gastos como materiales escolares, colegiaturas cuando es el caso, etcétera.

## PAÍSES EN CONDICIONES SIMILARES A MÉXICO QUE HAN DADO SOLUCIÓN VIABLE A ESTA PROBLEMÁTICA.

En países con condiciones socioeconómicas y demográficas similares a México, se han implementado diversas estrategias para abordar el problema de la vivienda para los jóvenes, como el programa "Minha Casa Minha Vida" en Brasil, que ofrece subsidios y financiamiento accesible,

---

<sup>26</sup> Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo, INEGI, 2023, recuperado de: <https://www.inegi.org.mx/temas/empleo/#tabulados>

asociaciones público-privadas y foco en grupos vulnerables; el Programa de Vivienda de Interés Social (VIS) en Colombia, con subsidios directos, créditos hipotecarios accesibles y desarrollo urbano integral; el Fondo Solidario de Elección de Vivienda en Chile, con subsidios sin reembolso, participación comunitaria y construcción en sitio propio; el Plan Joven en Uruguay, que incluye alquiler con opción a compra, viviendas compartidas y asesoramiento financiero; y el Bono Familiar Habitacional en Perú, con flexibilidad en el uso del bono, enfoque en familias jóvenes y programas complementarios, demostrando que una combinación de subsidios, financiamiento, colaboración público-privada y enfoques innovadores puede mejorar el acceso a viviendas para los jóvenes.

Propuesta 1. Creación del subsidio: “Pro vivienda México” con el objetivo de apoyar a los jóvenes mexicanos en condiciones de vulnerabilidad a obtener su primera vivienda pública en México dedicada a personas menores de 35 años y una de las primeras en México realizada únicamente por iniciativa de la administración pública.

El objetivo principal es renovar edificios y casas. Crear edificios modernizados con espacios y servicios compartidos para que jóvenes tengan acceso a una vivienda, se busca la manera de situarlos en los centros históricos de cada estado de la República Mexicana. Se busca lograr que los jóvenes paguen un 50% menos de lo que pagan actualmente por una vivienda, mediante una carta de valores, que establecerá un acuerdo de estos departamentos. Esto va dirigido a los jóvenes laboralmente activos y estudiantes.

Propuesta 2. “Vivienda digna” es una propuesta que establece que el INFONAVIT pueda construir vivienda cerca de los centros de trabajo, a menores costos, en comunidades consolidadas y donde hubiera servicios porque se trata de una garantía de seguridad social.

Además, nuevos derechos para el joven trabajador, destacó el organismo, es decir, que al año de cotizar pueda acceder a una vivienda en renta.

El costo de arrendamiento no podrá acceder al 30 por ciento del salario y será proporcional al salario atendiendo y protegiendo los salarios mínimos, pagará menos quien menos gane. Después de 10 años tendrán derecho de comprar la vivienda, sin descapitalizarse, a un precio justo y tomando en cuenta lo que pagó de renta en ese tiempo.

Esta tiene como objetivo principal que el joven pueda tener acceso a una vivienda, en donde a sus 30 años, ya pueda contar con una vivienda digna. Y así mismo que INFONAVIT pueda construir 50.000 casas al año.

El acceso a la vivienda digna y decorosa es un derecho fundamental para los mexicanos, y que está estipulado en el artículo 4º, párrafo séptimo de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos. Sin embargo, pese a las diferentes leyes, pactos internacionales, normativas y agendas aprobadas en pro de la vivienda se les olvida a las leyes, emanadas de ella, incluir a la juventud, un grupo que ocupa alrededor del 30% de la población total de acuerdo INEGI.<sup>27</sup>

Invertir en el futuro de los jóvenes mexicanos al facilitarles el acceso a la vivienda, es brindarles un ambiente estable donde puedan crecer, donde exista equidad e igualdad de oportunidades, un ambiente de desarrollo personal, profesional y académico, y garantizar que todos tengan acceso a un hogar digno.

Con lo anterior, en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales<sup>28</sup>; se considera "el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido, así como, vivienda adecuada, y a una mejora continua de las condiciones de existencia" en donde México se adhirió en marzo de 1981.

De manera complementaria, con la Nueva Agenda Urbana<sup>29</sup>, aprobada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible, México se comprometió a promover políticas de vivienda basadas en los principios de inclusión social, que contribuyan a la eliminación de toda forma de discriminación y violencia; que se centren en las necesidades de las personas sin hogar, las personas en situaciones vulnerables, los grupos de bajos.

Por lo anteriormente expuesto, se somete a consideración de esta Honorable Asamblea la presente:

### TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

LEY DE VIVIENDA	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p><b>ARTÍCULO 19.-</b> Corresponde a la Comisión:</p> <p>I. Formular y ejecutar su programa institucional, así como las disposiciones y reglas de operación necesarias para llevar a cabo las acciones de vivienda del gobierno federal orientadas a proteger y garantizar el derecho de</p>	<p><b>ARTÍCULO 19.-</b> Corresponde a la Comisión:</p> <p>I. Formular y ejecutar su programa institucional, así como las disposiciones y reglas de operación necesarias para llevar a cabo las acciones de vivienda del gobierno federal orientadas a proteger y garantizar el derecho de las personas a disfrutar</p>

<sup>27</sup> De Estadística y Geografía, I. N. (s. f.). Vivienda. <https://www.inegi.org.mx/temas/vivienda/#tabulados>

<sup>28</sup> Naciones Unidas. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Disponible en <https://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/CESCR.aspx>

<sup>29</sup> Conferencia sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible Hábitat III. Disponible en <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/habitat3/>

<p>las personas a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, principalmente de la población de menores ingresos o en situación de pobreza.</p> <p><b>(II-VI...)</b></p> <p>VII. Desarrollar, ejecutar y promover esquemas, mecanismos y programas de financiamiento, subsidio y ahorro previo para la vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades, priorizando la atención a la población en situación de pobreza, coordinando su ejecución con las instancias correspondientes;</p>	<p>de una vivienda digna y decorosa, principalmente de la población de menores ingresos o en situación de pobreza y <b>Así como a la población económicamente activa y en condiciones de vulnerabilidad.</b></p> <p><b>(II-VI...)</b></p> <p>VII. Desarrollar, ejecutar y promover esquemas, mecanismos y programas de financiamiento, subsidio y ahorro previo para la vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades, priorizando la atención a la población en situación de pobreza <b>y a la población joven</b>, coordinando su ejecución con las instancias correspondientes;</p>
<p><b>ARTÍCULO 34.-</b></p> <p><b>(I-II...)</b></p> <p>II. Acordar inversiones y mecanismos de financiamiento y coordinación para ampliar la oferta habitacional; facilitar el crédito a toda la población; consolidar la producción social de vivienda y lograr una mayor transparencia y equidad en la asignación de los apoyos, estímulos y subsidios federales para la adquisición, construcción y mejoramiento de viviendas, particularmente los dirigidos a la población en situación de pobreza</p>	<p><b>ARTÍCULO 34.-</b></p> <p><b>(I-II...)</b></p> <p>II. Acordar inversiones y mecanismos de financiamiento y coordinación para ampliar la oferta habitacional; facilitar el crédito a toda la población; consolidar la producción social de vivienda y lograr una mayor transparencia y equidad en la asignación de los apoyos, estímulos y subsidios federales para la adquisición, construcción y mejoramiento de viviendas, particularmente los dirigidos a la población en situación de pobreza <b>y a la población joven laboralmente activa.</b></p>
<p><b>ARTÍCULO 42.-</b>Los acuerdos y convenios que se celebren con los sectores social y privado podrán tener por objeto:</p> <p><b>“Sin correlativo”</b></p>	<p><b>ARTÍCULO 42.-</b>Los acuerdos y convenios que se celebren con los sectores social y privado podrán tener por objeto:</p> <p><b>(I-XI...)</b></p> <p><b>X. Coordinar los convenios de subsidios especiales a los entes que otorguen más y mejores facilidades de acceso a la obtención de una vivienda digna a la población joven laboralmente activa.</b></p> <p><b>XII. Las demás acciones que acuerden las</b></p>

	<b>partes para el cumplimiento de esta Ley.</b>
<b>ARTÍCULO 58.-</b> Las instituciones de banca de desarrollo vinculadas con el sector de vivienda, deberán diseñar e instrumentar mecanismos que fomenten la concurrencia de diversas fuentes de financiamiento para generar oportunidades que faciliten a la población en situación de pobreza, el acceso a una vivienda, de conformidad con las disposiciones aplicables y las reglas que al efecto expida la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.	<b>ARTÍCULO 58.-</b> Las instituciones de banca de desarrollo vinculadas con el sector de vivienda, deberán diseñar e instrumentar mecanismos que fomenten la concurrencia de diversas fuentes de financiamiento para generar oportunidades que faciliten a la población en situación de pobreza <b>y a la población joven laboralmente activa</b> , el acceso a una vivienda, de conformidad con las disposiciones aplicables y las reglas que al efecto expida la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
	<b>ARTÍCULO 60 BIS. - Se fomentarán programas que estimulen la creación de un fondo de ahorro y subsidios para la primera vivienda en la que pueda participar toda la población joven laboralmente activa, para garantizarles el acceso a una vivienda digna.</b>
<b>ARTÍCULO 62.-</b> Los programas federales que otorguen subsidios para la vivienda se sujetarán a lo que determine el Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal correspondiente. Para el otorgamiento de los subsidios, las dependencias y entidades competentes deberán observar los siguientes criterios:	<b>ARTÍCULO 62.-</b> Los programas federales que otorguen subsidios para la vivienda se sujetarán a lo que determine el Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal correspondiente. Para el otorgamiento de los subsidios, las dependencias y entidades competentes deberán observar los siguientes criterios:  <b>(I-VI...)</b> <b>Los subsidios podrán ser concedidos a estudiantes de educación superior que demuestren encontrarse en situación de vulnerabilidad y residan fuera de su estado de origen por motivos académicos. La elegibilidad para recibir dicho subsidio será determinada mediante un análisis técnico efectuado por las instancias de vivienda competentes, con el</b>

	<b>propósito de contribuir a cubrir los gastos de vivienda temporal de los beneficiarios.</b>
--	---

## D E C R E T O

**UNICO: Decreto en materia de primera vivienda para los jóvenes y condiciones dignas de vivienda para los estudiantes foráneos de escasos recursos, por el que se reforman los Artículos 19 Fracciones I Y VII, 34 Fracción II, 42 Fracción X, 58, 60 y 62 de la Ley de Vivienda.**

Para quedar como sigue:

### **ARTÍCULO 19.-**

I. Formular y ejecutar su programa institucional, así como las disposiciones y reglas de operación necesarias para llevar a cabo las acciones de vivienda del gobierno federal orientadas a proteger y garantizar el derecho de las personas a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, principalmente de la población de menores ingresos o en situación de pobreza **Así como a la población económicamente activa y en condiciones de vulnerabilidad.**

VII. Desarrollar, ejecutar y promover esquemas, mecanismos y programas de financiamiento, subsidio y ahorro previo para la vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades, priorizando la atención a la población en situación de pobreza **y a la población joven, coordinando su ejecución con las instancias correspondientes;**

**ARTÍCULO 34.-Para cumplir con su objeto, la Comisión Intersecretarial tendrá las siguientes funciones:**

I...

II. Acordar inversiones y mecanismos de financiamiento y coordinación para ampliar la oferta habitacional; facilitar el crédito a toda la población; consolidar la producción social de vivienda y lograr una mayor transparencia y equidad en la asignación de los apoyos, estímulos y subsidios federales para la adquisición, construcción y mejoramiento de viviendas, particularmente los dirigidos a la población en situación de pobreza **y a la población joven en condiciones de vulnerabilidad.**

**ARTÍCULO 42.-** Los acuerdos y convenios que se celebren con los sectores social y privado podrán tener por objeto:

I...

IX...

**X. Coordinar los convenios de subsidios especiales a los entes que otorguen más y mejores facilidades de acceso a la obtención de una vivienda digna a la población joven laboralmente activa.**

**XII. Las demás acciones que acuerden las partes para el cumplimiento de esta Ley.**

**ARTÍCULO 58.-** Las instituciones de banca de desarrollo vinculadas con el sector de vivienda, deberán diseñar e instrumentar mecanismos que fomenten la concurrencia de diversas fuentes de financiamiento para generar oportunidades que faciliten a la población en situación de pobreza **y a la población joven laboralmente activa**, el acceso a una vivienda, de conformidad con las disposiciones aplicables y las reglas que al efecto expida la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

**ARTÍCULO 60 BIS. -** Se fomentarán programas que estimulen la creación de un fondo de ahorro y subsidios para la primera vivienda en la que pueda participar toda la población joven laboralmente activa, para garantizarles el acceso a una vivienda digna.

**ARTÍCULO 62.-** Los programas federales que otorguen subsidios para la vivienda se sujetarán a lo que determine el Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal correspondiente. Para el otorgamiento de los subsidios, las dependencias y entidades competentes deberán observar los siguientes criterios:

**VII.-** Los subsidios podrán ser concedidos a estudiantes de educación superior que demuestren encontrarse en situación de vulnerabilidad y residan fuera de su estado de origen por motivos académicos. La elegibilidad para recibir dicho subsidio será determinada mediante un análisis técnico efectuado por las instancias de vivienda competentes, con el propósito de contribuir a cubrir los gastos de vivienda temporal de los beneficiarios.

## **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** El presente decreto entrará en vigor el día posterior de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

**SEGUNDO.** - A partir de la entrada en vigor del presente decreto, las legislaturas de las 32 entidades federativas tienen 180 días naturales para realizar adecuaciones necesarias a las leyes pertinentes en términos del presente decreto.

**TERCERO.** - La implementación de los programas, subsidios y adecuaciones presupuestarias correspondientes a esta reforma procederán de los recursos destinados en materia de vivienda, en el Presupuesto de Egresos de la Federación inmediato que sea aprobado posterior a la entrada en vigor de esta reforma.

**CUARTO.** - Los indicadores correspondientes a la medición de resultados y objetivos cumplidos de la presente reforma le corresponde definirlos al Ejecutivo Federal en coordinación con las entidades federativas; con las instancias gubernamentales en materia de vivienda, desarrollo social y demás entidades paraestatales que tengan jurisdicción en materia de vivienda durante la vigencia de esta ley.

Dado en el Salón de Sesiones de la Comisión Permanente del Congreso de la Unión, el 25 de junio de 2024.



**A T E N T A M E N T E**  
**Diputada Sue Ellen Bernal Bolnik**